



Localización del Casco Antiguo de Logroño. Fuente: Instituto Geográfico Nacional: Cartociudad y elaboración propia.

# Casco Antiguo de Logroño: renovación frente a rehabilitación

Agustín HERNÁNDEZ AJA & Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ & Ángela MATESANZ PARELLADA  
& Carolina GARCÍA MADRUGA

Universidad Politécnica de Madrid.

Correo electrónico: agustin.hernandez@upm.es / ivan.rsuares@upm.es /  
angela.matesanz@upm.es / carolina.gmadruga@upm.es

| CRÉDITOS DEL PROYECTO     |   |
|---------------------------|---|
| PROYECTO:                 | Casco Antiguo de Logroño.   |
| FUNCIÓN:                  | Rehabilitación y renovación urbana.   |
| INTERVENCIONES:           | Plan Parcial Ruavieja; Bien de Interés Cultural; Plan Especial de Protección del Casco Antiguo; PGOU 1985 y delimitación de seis PERI por manzanas completas; URBAN Un Casco antiguo para el siglo XXI; Plan Director del Barrio de la Judería; Área de Rehabilitación Integrada (ARI). |
| AGENTES:                  | Ayuntamiento de Logroño, Gobierno de la Rioja, Ministerio de Fomento (sólo financiación ARI).   |
| LOCALIZACIÓN:             | Logroño, España.  |
| FECHA:                    | Finales de los años 70 del siglo xx – actualidad.   |
| CRÉDITOS DE LAS IMÁGENES: | Archivo propio, googlemaps.   |

## 1. Contexto

El Casco Antiguo de Logroño se sitúa en la margen derecha sur del río Ebro y al norte de la ciudad. El tejido es de trazado medieval, con algunas modificaciones de alineaciones del siglo xix. Se encuentra atravesado por el Camino de Santiago. Tipológicamente predominan las edificacio-

<sup>1</sup> Este artículo se ha desarrollado a partir del Análisis de 20 experiencias de rehabilitación urbana en España, realizado en el marco del «Análisis de las políticas estatales y europeas de regeneración urbana y rehabilitación de barrios», dirigido por Agustín Hernández Aja y desarrollado gracias a un convenio entre el Ministerio de Fomento y la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la UPM en 2011.

**Cronología general del caso**

|           |  |
|-----------|--|
| 1969      | Plan Parcial Ruavieja.   |
| 1972      | Incoación de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC). Categoría de Conjunto Histórico.   |
| 1979      | Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.   |
| Años 80   | Reconstrucción de la manzana entre las calles Ruavieja y San Gregorio.   |
| 1985      | Inauguración de la Oficina de Rehabilitación de edificios y viviendas.   |
| 1985-2014 | Convocatorias anuales de ayudas para rehabilitación de edificios y elementos patrimoniales del Casco Antiguo o de Interés histórico-arquitectónico fuera del mismo.  |
| 1985-2014 | Plan General de Ordenación Urbana. Intervenciones en Casco Antiguo: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ordenanzas de protección del Centro Histórico.</li> <li>— Catálogo de edificios protegidos.</li> <li>— Planes especiales en el Centro Histórico (art. 3.5.32):               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1995 PERI Excuevas-Cuarteles.</li> <li>• 1998 PERI Mercaderes.</li> <li>• 1998-2004 PERI Barriocepo (pendiente de ejecución).</li> <li>• 2000 PERI Carnicerías.</li> <li>• 2000 PERI Casa de la Virgen.</li> <li>• 2004-2013 PERI Herrerías.</li> </ul> </li> </ul> |
| 1998-2014 | Ayudas para obras de adaptación funcional de edificios, viviendas y establecimientos públicos para su uso por personas con discapacidad.   |
| 2007-2013 | URBAN. Un Casco Antiguo para el siglo XXI.   |
| 2007-2014 | Plan Director de Ordenación del Barrio de la Villanueva (barrio de la Judería). Pendiente de desarrollo.   |
| 2010      | Área de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Logroño (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012).  |

Fuente: Elaboración propia.

nes de carácter residencial, con un máximo de cinco alturas y desigual estado de conservación y habitabilidad. Alberga la mayor parte de los edificios con valor patrimonial de la ciudad, así como edificios de nueva planta que mantienen la estética del conjunto. El largo proceso de rehabilitación y renovación que se está produciendo en la zona deja visibles numerosos solares vacíos o edificaciones de las que únicamente se mantiene la fachada. Sociológicamente es el área de la ciudad con mayor población vulnerable y figura en los catálogos de barrios vulnerables del Ministerio de Fomento de los años 1991, 2001 y 2006. Históricamente ha acogido a buena parte de los vecinos de Logroño de etnia gitana (150 familias en 2012) y desde principios del siglo XXI a parte de la población extranjera de origen extracomunitario (unos 800 vecinos en 2006) residente en Logroño.

**El abandono del Casco**

La centralidad histórica del Casco y sus vecinos se desplazaron a lo largo del siglo XX al sur, hacia el ensanche y los nuevos desarrollos residenciales. Si a principios del siglo XX el Casco constituía la práctica totalidad del núcleo urbano de Logroño, a finales de los años 70 del siglo XX se encontraba en buena parte despoblado y sometido a un progresivo deterioro económico, físico y patrimonial. El declive demográfico no se ha detenido desde entonces y en 2014 el barrio cuenta sólo con 3.516 habitantes (originariamente unos 9.000). El parque residencial desocupado ha ido también en aumento, y si en 1985 permanecían desocupadas un 27,55% de las viviendas (datos del PGOU 1985), en 2014 éstas son un 48% (datos de la Memoria de Trabajo 2013 de la Unidad de Casco Antiguo). Las zonas norte y noreste son las que se encuentran en peor estado. La zona sur aún conserva parte de su centralidad histórica en torno al eje comercial de la calle Portales.

## Las primeras demoliciones

En 1969 se aprobó el Plan Parcial Ruavieja que pretendía intervenir en los terrenos situados entre el Casco y el río Ebro. El Plan introducía una vía rápida junto con una nueva franja de edificación en bloque abierto adosada a la fachada norte del Casco y modificaba tanto la trama como el parcelario de las manzanas que constituían su frente al río Ebro. Afortunadamente, el Plan superaba las capacidades de gestión del ayuntamiento y no llegó a desarrollarse, aunque supuso el derribo de la manzana tipológicamente más interesante del frente del Casco. Con todo, el Plan permitió el inicio de la política de adquisición y derribo de construcciones inadecuadas asentadas sobre la ribera del río que años después posibilitarían el desarrollo del Parque del Ebro.

## La protección patrimonial y los inicios de la intervención pública

En 1972 se incoaba el expediente de declaración del Centro Histórico de Logroño como Bien de Interés Cultural (BIC), en la categoría de Conjunto Histórico —aún no aprobado en la actualidad—. Durante aquellos años se incorporaba a la cultura urbanística española la conciencia de la necesidad de conservación y rehabilitación de los cascos heredados y en 1980 se aprobó el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo. El Plan General vigente, adaptado a la Ley 10/1988 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja en 2002, se aprobó en 1985 e incorporaba las previsiones contenidas en el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo. Se trataba de un plan acorde a los de su época que tenía como objetivo central la recuperación de la ciudad heredada. Para el Casco Antiguo estableció las ordenanzas de protección del Centro Histórico, el catálogo de edificios y posibilitaba la delimitación de planes especiales en manzanas completas.



Vaciados y solares en el Casco de Logroño.

*Fuente:* Archivo propio 2011.

La primera intervención por manzanas completas se produjo en la manzana comprendida entre las calles Ruavieja y San Gregorio, que había sido adquirida parcialmente por el ayuntamiento y que se encontraba en parte demolida como consecuencia del Plan Parcial de Ruavieja. Los edificios que aún se mantenían en pie amenazaban ruina y en 1979 nueve vecinos murieron sepultados en un hundimiento. A mediados de los 80 del siglo XX se acometió la reconstrucción de la manzana, con un proyecto unitario de vivienda pública que respetaba la parcelación, reconstruía la cornisa norte del Casco apoyada sobre la muralla, e introducía un equipamiento local en la parte central de la manzana que permite el paso transversal a través de la manzana y hacia el parque del Ebro.



## La renovación y rehabilitación del Casco

En desarrollo del Plan General y hasta el año 2014 se han delimitado seis planes especiales de reforma interior cuya ejecución se ha dilatado a lo largo de estos treinta años (PERI Excuevas—Cuarteles, PERI Mercaderes, PERI Barriocepo —pendiente de ejecución—, PERI Carnicerías, PERI Casa de la Virgen, y PERI Herrerías). La ejecución de los PERI, unida a la política de adquisición de suelo e inmuebles del Ayuntamiento, ha determinado la imagen y configuración del Casco, en el que se han producido numerosos derribos, y abundan los solares y los edificios abandonados. Este proceso de renovación se ha superpuesto a las políticas de rehabilitación de edificios acometidas desde la Oficina de Rehabilitación, establecida en el propio barrio desde 1985 y que apoya su actuación en la convocatoria anual de ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas del Ayuntamiento. En 2010 se sumaron a estas ayudas las procedentes del Ministerio de Fomento y el Gobierno de La Rioja, tras la declaración del Área de Rehabilitación Integral. Desde 2007 se desarrolló el programa URBAN «Un Casco antiguo para el siglo XXI» que centraba sus actuaciones en aspectos físicos del barrio (mejora de la escena urbana y construcción de un equipamiento). Todo ello ha supuesto que el Casco se encuentre «en reconstrucción» desde principios de los años 80 del siglo XX.



Vista del área noreste del Casco Antiguo. En primer término la manzana reconstruida sobre la línea de muralla y entre las calles San Gregorio y Ruavieja. En la segunda línea de manzanas el PERI Mercaderes en construcción y el PERI Casa de la Virgen ya concluido. En la tercera línea de manzanas el PERI Herrerías en construcción.

*Fuente: Googlemaps.*

## 2. Objetivos

El proceso de rehabilitación y renovación del Casco Antiguo de Logroño ha estado desde su origen liderado por el Ayuntamiento. Los principales objetivos a lo largo de estos treinta años han sido:

- Incorporación de población joven y recuperación demográfica mediante la homologación de las viviendas del Casco a las del resto de la ciudad.
- Recuperación patrimonial y erradicación de infravivienda.
- Recuperación de la relación del Casco Antiguo con el río Ebro: recuperación de la fachada norte del Casco, mejora de las conexiones peatonales norte-sur y creación del parque de ribera del Ebro.

- Mejora de las condiciones de tráfico y accesibilidad del barrio: reducción del tráfico rodado, peatonalización y reurbanización.
- Revitalización económica y recuperación de la centralidad.

### 3. Estrategias

El proceso se ha desarrollado mediante dos estrategias y modelos de intervención distintos: rehabilitación de edificios completos y renovación (demolición y posterior obra nueva), edificio a edificio o de manzanas completas. Las intervenciones de rehabilitación se desarrollan desde la Oficina de Rehabilitación, las de renovación desde la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento.

### 4. Metodologías y técnicas utilizadas

La recuperación del Casco Antiguo de Logroño es destacable por el desarrollo paralelo de dos modelos de intervención: la renovación, mediante planes especiales o vaciados de edificios, y la rehabilitación de los edificios existentes mediante ayudas públicas. Estos modelos se han desarrollado durante un periodo de tiempo prolongado que abarca tres décadas, varios gobiernos municipales y diferentes ciclos económicos. Según la zona del Casco, ha predominado uno u otro modelo, aunque en términos generales puede considerarse que ha predominado la renovación y que la rehabilitación se ha centrado en los edificios catalogados y en los «restos» dejados por las operaciones de renovación. En la zona noreste del Casco, a pesar de conservar la traza, el tejido se ha renovado en buena parte. Las técnicas e instrumentos más destacables son las siguientes:

#### Adquisición municipal de viviendas y edificios

A principios de los años 80 del siglo xx el Ayuntamiento comenzó a adquirir suelo dentro del perímetro del Casco. El proceso de adquisición comienza por una revisión de las viviendas en ruina, que se adquieren, desalojan y cierran. Las que no se pueden adquirir por voluntad de sus propietarios, se expropián. El ayuntamiento contaba, como medida asociada a los desalojos, con un stock de viviendas disponibles para los realojos. La adquisición de edificios residenciales se produce en algunos casos vivienda a vivienda y a lo largo de un dilatado periodo de tiempo. El suelo adquirido se enajena a la iniciativa privada, en ocasiones a precios inferiores a los de adquisición, y se destina a vivienda protegida.

#### Intervención por manzanas completas mediante planeamiento especial

El Plan General de 1985 planteaba la posibilidad de intervención mediante planeamiento especial en manzanas completas del Casco. Se han delimitado seis planes especiales de este tipo a lo largo de los años (sólo el de Barriocepo se encuentra pendiente de ejecución en 2014). El PERI Casa de la Virgen se destina a equipamiento y el PERI Excuevas-Cuarteles tiene un carácter distinto al desarrollarse sobre el acceso amurallado noreste del Casco y sobre suelos vacantes a su norte y noreste. Los otros cuatro planes especiales se destinan a vivienda protegida (unas decenas de viviendas en cada uno de ellos), reducen la edificabilidad existente y persiguen dos objetivos fundamentales: esponjar la trama mediante la apertura de patios mancomunados en el interior de la manzana, y conseguir viviendas homologables con las del resto de la ciudad, en lo que a condiciones de habitabilidad se refiere, y que cuenten con plaza de aparcamiento.

#### Establecimiento de una Oficina de Rehabilitación

En 1985 el Ayuntamiento creó la Oficina de Rehabilitación del Casco que ha permanecido operativa hasta la actualidad —denominada en la actualidad Unidad de Casco Antiguo y Patrimonio Histórico—. Su actividad se centra en la rehabilitación física: gestión de ayudas, tramitación de expedientes, evacuación de informes y gestión directa de algunos proyectos. La labor de los técnicos municipales se apoya en el la convocatoria de ayudas anuales a la rehabilitación de edificios

y elementos patrimoniales del Casco Antiguo, que ha estado operativa a lo largo de estos treinta años y que ha ido incorporando las modificaciones derivadas de su propia gestión. A diferencia de las experiencias en otras ciudades, las ayudas municipales se destinan también a la rehabilitación de locales comerciales. A estas ayudas se sumaron en 1998 una línea de ayudas a la eliminación de barreras arquitectónicas, en 2010 las procedentes de la financiación estatal y autonómica derivada de la declaración de Área de Rehabilitación Integral y desde 2008 parte de las ayudas procedentes del programa URBAN. La oficina cuenta con personal técnico multidisciplinar y presta acompañamiento social a los vecinos que solicitan ayudas a la rehabilitación.

## 5. Resultados

A lo largo de estos treinta años la consecución de los objetivos previstos ha tenido un desarrollo desigual. Se ha recuperado parte de la vitalidad y centralidad en las áreas este y sur del Casco, con la incorporación de usos públicos dotacionales y la revitalización económica de algunos ejes, especialmente la calle Laurel con actividades de restauración. Se han mejorado las condiciones de habitabilidad y se ha incorporado población joven en las nuevas promociones de viviendas de protección pública. La imagen del Casco y su relación con el río Ebro y el resto de la ciudad han mejorado. La Oficina de Rehabilitación se encuentra consolidada y desarrolla una labor continuada apoyada en un equipo multidisciplinar de técnicos.

### Debilidades del proceso

A pesar de los esfuerzos del Ayuntamiento para recuperar la vitalidad del barrio, muchos de los problemas iniciales siguen existiendo y algunos de ellos incluso se han agravado.

- La pérdida de población continúa y la desocupación del parque residencial es alarmante (50% desocupado en febrero de 2014). Parte del patrimonio edificado no ha sido rehabilitado. La zona noroeste del Casco, el barrio de la Judería, es actualmente la que se encuentra en peores condiciones.
- Existen numerosos solares como consecuencia de las operaciones de renovación, que han sido predominantes en muchas zonas.
- Algunos de los planes especiales, a pesar de respetar formalmente la imagen del conjunto, han transformado el parcelario. También resulta discutible la pertinencia de dotar de aparcamiento subterráneo a las nuevas viviendas desarrolladas en ellos.
- Las intervenciones en el ámbito social han sido escasas y acometidas desde ámbitos ajenos al proceso de rehabilitación física. La labor de la Oficina de Rehabilitación en este sentido, se reduce a prestar acompañamiento social individualizado a los solicitantes de ayudas a la rehabilitación física.
- Las intervenciones desde el planeamiento y la rehabilitación edificatoria parecen haber tenido objetivos en ocasiones contrapuestos.

### Cuadro resumen de las intervenciones de las principales actuaciones

| Actuación  | Urbanismo |   |   | Edificación |   |   | Áreas |   |   |   |
|--|-----------|---|---|-------------|---|---|-------|---|---|---|
|  | 1         | 2 | 3 | 1           | 2 | 3 | U     | V | M | S |
| Plan Parcial Ruavieja  |           |   |   |             |   |   |       |   |   |   |
| Plan General de Ordenación Urbana y PERI delimitados posteriormente            |           |   |   |             |   |   |       |   |   |   |
| Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas                            |           |   |   |             |   |   |       |   |   |   |
| Plan Director de Ordenación del Barrio de la Villanueva (barrio de la Judería) |           |   |   |             |   |   |       |   |   |   |
| URBAN. Un casco Antiguo para el siglo XXI                                      |           |   |   |             |   |   |       |   |   |   |
| ARI. Área de Rehabilitación Integral   |           |   |   |             |   |   |       |   |   |   |

**Leyenda:** Áreas: U: Urbanismo. V: Vivienda. M: Medio ambiente. S: Socioeconómico. Urbanismo: 1. Reurbanización: 2. Remodelación: 3. Urbanización / Edificación: 1. Rehabilitación: 2. Renovación: 3. Nueva construcción. Tramados en rojo las áreas en las que interviene cada plan y su intensidad.

Fuente: Elaboración propia.